PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 22 ta' Gunju, 2016

Citazzjoni Nru: 1494/1992 AF

Joseph Filletti u Mario Gauci bhala kap tal-komunjoni tal-akkwisti u amministratur tal-beni parafernali ta' martu Simone xebba Filletti u b'digriet tal-10 ta' Gunju 1993, sittax-il kelma kancellati u sostitwiti bil-kliem "Simone Gauci xebba Filletti mart Mario Gauci"

vs

Joseph Micallef

Il-Qorti:

Rat l-att tac-citazzjoni tal-atturi tat-28 ta' Dicembru, 1992, li permezz tieghu, wara li gie premess illi:

L-attur Joseph Filletti u t-tifla tieghu Simone xtraw u akkwistaw permezz tal-kuntratt tal-21 ta' Mejju 1986 fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis bicca art formanti parti mill-art tal-Mielah, St. Andrews, limiti ta' Gharghur tal-kejl ta' circa elf mitejn u wiehed u disghin metri kwadri (1291m^2) skond pjanta annessa mal-kuntratt precitat li kopja taghhom huma annessi u

mmarkati bhala Dok. A u B, u peress illi Simone Filletti sussegwentement izzewget lill-attur Mario Gauci.

Bhala proprjetarji l-atturi jipposjedu u jiddetjenu t-tgawdija u l-uzu esklussiv tal-plot fuq imsemmi.

Il-konvenut abbuzivament bena kostruzzjoni fuq il-proprjetà tal-atturi.

Il-konvenut irrifjuta li jhott il-kostruzzjoni meta mitlub biex jaghmel hekk.

Intalbet din il-Qorti biex:

1. Tiddikjara li l-konvenut bena kostruzzjoni abbuzivament fuq il-proprjetà tal-atturi.

2. Tordna lill-konvenut jhott il-kostruzzjoni li bena fuq il-proprjetà tal-atturi u jqieghed l-art tal-atturi fuq indikata fl-istat pristinu taghha u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn din il-Qorti.

3. Fin-nuqqas ta' dan l-atturi jigu awtorizzati jaghmlu l-istess xoghol huma a spejjez tal-konvenut bl-opra f'kull kaz ta' periti nominandi.

Bl-sipejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tas-6 ta' Dicembru 1992 u bil-konvenut minn issa ingunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut, li in forza taghha gie eccepit illi:

It-talbiet attrici humai nfondati fil-fatt u fid-dritt u jimmeritaw illi jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi a tenur tal-artikolu 174(1)(a) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, billi fil-kopja tac-citazzjoni nnotifikata lill-eccipjent il-Qorti illi fih qeghda ssir il-kawza hija "Qorti Civili Prim'Awla", filwaqt illi l-atti l-ohra pprezentati kontestwalment mac-citazzjoni gew ipprezentati fil-Qorti tal-Kummerc u l-kawza giet appuntata ghas-smiegh quddiem il-Qorti tal-Kummerc.

L-eccipjent m'huwiex kummercjant b'mod illi din il-Qorti m'hiex kompetenti biex tiehu konjizzjoni ta' din il-vertenza.

In-nullità tac-citazzjoni minhabba l-illegittimità tal-attur Mario Gauci a tenur tal-artikolu 1866 tal-Kapitolu 16 u l-Artikolu 780 tal-Kapitolu 12 billi il-presenza tieghu f'din il-kawza bhala amministratur tal-beni parafernali ta' martu Simone Gauci "hija insostenibbli ghaliex" tali amministrazzjoni ma timportax id-dritt ta' rappresentanza gudizzjarja.

L-istess Mario Gauci ossija l-komunjoni tal-akkwisti talvolta ezistenti bejnu u l-imsemmija martu Simone ma ghandha ebda dritt fuq il-proprjetà akkwista minn Joseph Filletti u Simone Gauci, allura Filletti, fl-1986 u kwindi l-eccipjent jitlob li jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju fil-konfront tal-imsemmi Mario Gauci fil-vesti tieghu ta' amministratur tal-komunjoni tal-akkwisti.

L-eccipjent bena biss fuq il-proprjetà tieghu u jispetta lill-atturi illi jippruvaw illi l-art ossia porzjoni tal-art illi fuqha bena l-eccipjent, tappartjeni lilhom.

Minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni precenti, l-eccipjent jirrileva illi f'kaz li jirrizulta illi huwa bena fuq il-proprjetà tal-atturi huwa ghamel dan b'bona fidi u li l-atturi kienu jafu li qieghed jsir il-bini u ma ghamlu ebda oppozizzjoni b'mod illi l-eccipjent qieghed "jirriserva illi" jaghmel kontro-talba a tenur tal-Artikolu 571 tal- Kapitolu 16 u jitlob illi l-wicc tal-art tal-attrici hekk talvolta okkupata u l-bini li seta' sar fuqha tigi ddikjarata l-proprjetà tal-istess eccipjent.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat il-verbal tat-30 ta' Gunju, 1993, li permezz tieghu Dr. Stephen Thake ghall-konvenut irtira l-ewwel erba' eccezzjonijiet ipprezentata bl-intestatura "Fil-Qorti tal-Kummerc" u dan billi l-kawza issa qed tinstema' minn din il-Qorti u billi wkoll saru l-korrezzjonijiet mehtiega.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti diversament preseduta, tat-30 ta' Gunju, 1993, li permezz tieghu gie nominat bhala perit tekniku

bi qbil bejn il-partijiet, l-perit David Pace, sabiex jirrelata dwar it-talbiet tal-attur tenut kont tal-eccezzjonijiet tal-konvenut, bil-fakoltajiet li bi qbil mal-partijiet jitlob in-nomina ta' perit specjalizzat fil-"Land Survey".

Rat il-provi mressqa permezz tax-xhieda, kif ukoll id-dokumenti fosthom pjanti, surveys u kuntratti esebiti mill-kontendenti fil-kawza, quddiem l-istess perit tekniku.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku David Pace, debitament mahluf fis-17 ta' Frar, 2003, esebita a fol. 98 *et seq* tal-process.

Rat ir-rikors tal-konvenut tas-26 ta' Marzu, 2003, li permezz tieghu talab in-nomina ta' periti perizjuri.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti diversament preseduta, tat-8 ta' Mejju, 2003, li permezz tieghu gew nominati bhala periti addizzjonali, Dr. Joseph M. Buttigieg, bhala Chairman u lill-AIC Valerio Schembri, propost mill-attur u lill-AIC Paul Camilleri, propost mill-konvenut, u dana bi spejjez provizorji tal-konvenut sabiex jirrevedu r-rapport ipprezentat mill-perit tekniku l-AIC David Pace.

Rat in-noti ta' riljevi mressqa mill-partijiet.

Rat in-nota tal-konvenut li permezz taghha appella mit-taxxa tal-periti teknici stante li kienet ritenuta eccessiv.

Rat il-verbal tal-1 ta' Marzu, 2007, li permezz tieghu Dr. Edward Zammit Lewis, ghall-attur, irrileva li t-talba ghall-appell saret fuori termine.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti kif preseduta tad-19 ta' Gunju, 2007, li permezz tieghu cahdet l-appell tal-konvenut, kif maghmul permezz tan-nota tal-25 ta' Jannar, 2007.

Rat ir-relazzjoni tal-periti addizzjonali, ipprezentata fit-2 ta' Gunju, 2006, a fol. 359 *et seq* tal-process, debitament mahlufa.

Rat ir-rikors tal-atturi tal-15 ta' Mejju, 2008, li permezz tieghu ntalab li jitressqu domandi in eskussjoni tal-Periti Addizzjonali u li jressqu prova *ex parte* permezz ta' perit arkitett dwar il-valur tal-art li giet invasa mill-konvenut.

Rat illi l-konvenut filwaqt li ma opponiex ghall-ewwel talba, però oggezzjona li jitressqu provi f'dan l-istadju tal-kawza.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tat-2 ta' Lulju, 2008, li permezz tieghu laqghet l-ewwel talba, u cahdet it-tieni talba, peress illi l-istadju tal-provi ilu maghluq.

Rat id-domandi da parti tal-atturi, in eskussjoni tal-periti addizzjonali li saru fil-25 ta' Novembru, 2008.

Rat in-nota tal-periti teknici tas-27 ta' Mejju, 2009, li permezz taghha nghataw ir-risposti ghad-domandi ta' natura teknika tal-atturi.

Rat ir-risposta tal-periti addizzjonali ghall-ewwel erba' domandi maghmula lilhom in eskussjoni mill-atturi.

Rat in-nota tal-konvenut tal-1 ta' Novembru, 2011, li permezz taghha ressaq id-domandi in eskussjoni tal-Periti Teknici Addizzjonali.

Rat li l-atturi ressqu wkoll lista ta' domandi ulterjuri lill-periti addizzjonali fis-16 ta' Novembru, 2011.

Rat ir-risposti tal-periti teknici addizzjonali kemm ghad-domandi in eskussjoni tal-konvenut, kif ukoll tal-attur fit-23 ta' Mejju, 2012.

Rat ir-risposta tal-Perit Addizzjonali Legali li permezz taghha wiegeb ghad-domandi ulterjuri in eskussjoni da parti tal-atturi, ghal dak li huma punti legali.

Rat ix-xhieda ulterjuri tal-periti addizzjonali in eskussjoni, waqt is-seduta tal-10 t'April, 2013.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi jirrizulta li l-kontendenti f'din il-kawza huma proprjetarji ta' zewg bicciet art kontigwi li jiffurmaw parti minn art imsejha "tal-Mielah", li jinsabu l-Madliena, limiti tal-Gharghur. L-azzjoni attrici titratta dwar allegata invazjoni ta' art da parti tal-konvenut fuq art tal-atturi.

L-atturi akkwistaw minghand Salvatore Aquilina, porzjon art tal-kejl ta' madwar 1291 metri kwadri, immarkata bhala plot 5 fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-21 ta' Mejju, 1996, fl-atti tan-nutar George Bonello DuPuis, filwaqt li l-konvenut akkwista minghand Bartolomeo Aquilina, permezz ta' kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Angelo Vella, tal-24 t'April, 1986, porzjoni diviza mill-ghalqa tal-kejl ta' cirka 1607 metri kwadri, li tinkludi l-parti stradali, immarkata bhala plot 4, wkoll fuq pjanta annessa ma' att iehor tan-Nutar Angelo Vella tad-29 ta' Gunju, 1985.

Mill-atti jirrizulta wkoll li l-konvenut Micallef permezz ta' kuntratt tat-8 ta' Mejju, 1989, fl-atti tan-nutar Angelo Vella, biegh lil Alexander Attard, porzjoni mill-istess art, tal-kejl ta' 623.7 metri kwadri. Mentri wara li ghamel talba mat-Town Planning Section biex jikkoncedu spostament tal-linja tat-toroq, li ntlaqghet, permezz ta' ezercizzju ta' realignment tat-toroq madwar il-plot tal-konvenut, l-istess plot giet estiza fuq in-naha ta' fuq (li ma tmissx mal-plot tal-atturi).

Il-konvenut esebixxa l-permess tal-bini li nhareg fit-23 ta' Settembru, 1987. Qabel ma bena, kien inkariga *surveyor,* certu Mario Attard, sabiex ikejjillu l-plot bil-konfini l-godda. Huwa xehed li beda jibni qabel l-1989, peress li f'dik is-sena diga kellu l-basement u parti mis-sular ta' fuq mibnija. Fl-1990 kien fadallu xi hwejjeg zghar u f'Mejju 1990 kien dahal jghix fil-post, filwaqt li fil-bidu tas-sena 1991, ghalaq il-gnien, ghalkemm l-applikazzjoni mal-Awtorità ta' l-Ippjanar ghall-pool saret fil-mori tal-kawza w inhareg il-permess. Jghid ukoll li l-attur mar ikellmu l-ewwel darba fis-sajf tas-sena 1991. Mill-provi in atti, din ix-xhieda ma tinsabx kontradetta. Anzi mix-

xhieda tal-mara jirrizulta li meta huma kienu diga jghixu fid-dar, rat li kienu dahlu xi rgiel fil-gnien ikejjlu u staqsiethom x'kienu qeghdin jaghmlu hemm, u dawn wegbuha li ma kienu qeghdin jaghmlu xejn. Jghid ukoll li sa dakinhar li kellmu l-attur, hu lanqas hjiel ma kellu ta' xi invazjoni jew spostament, peress li huwa dejjem mexa mal-posti u mal-qisien. Huwa esebixxa korrispondenza, ritratti li juru l-hajt tas-sejjiegh li kien ghad fadal, kopja tal-*ischemes* f'diversi stadji, biex juri l-ispustamenti li kienu saru fil-parti ta' fuq, kif ukoll is-survey li kien sar minn Mario Attard, qabel ma nqalghet din il-kwistjoni. Huwa ghamel ukoll ezercizzju komparattiv tas-surveys u l-kejl li rrizultalu minn dan l-ezercizzju hekk kif jirrizulta mid-dokumenti esebiti bhala Dokumenti "K11" sa "K15", esebiti a fol 177 *et seq* tal-process.

L-attur kien joqghod ftit 'il boghod minn fejn tinsab l-art *de quo,* u ghalkemm ra l-bini tiela u kellu suspett li hadulu parti mill-art tieghu, ma xtaqx jaqla' kwistjonijiet, u ghalhekk irrizultalu li kellu inqas art meta waslet biex tibni t-tifla, meta qabbad lil min ikejjillu l-art u malli kellu l-konferma li l-konvenut hadlu mill-art, kien hawn li avvicina lill-konvenut ghall-ewwel darba, fejn jinghad li l-konvenut accetta li jaghtih somma flus.

Mario Gauci, (ir-ragel tal-attrici Simone Gauci), jixhed li peress li kellhom l-intenzjoni jibnu d-dar taghhom fuq din l-art, inkariga lill-perit Louis Borg sabiex jiehu l-qisien u b'hekk saru jafu li kellhom bicca sostanzjali nieqsa, tant li ma setghux jizviluppaw l-art kif xtaqu huma. Kien hawn li inkariga lis-surveyor Randolph Camilleri li hejja pjanta. Gauci jghid li qatt ma kellem lill-konvenut. Ghalkemm fix-xhieda tieghu jinghad li l-attur kien kiteb lill-konvenut, mill-atti ma jirrizultax li l-attur baghat xi korrispondenza lill-konvenut qabel l-interpellazzjoni gudizzjarja, li tissemma' fic-citazzjoni tas-6 ta' Dicembru, 1992.

Mix-xhieda tal-perit Mario Cassar jirrizulta li huwa kien inkarigat mill-konvenut sabiex ihejji l-pjanti tal-post u dan wara li l-istess konvenut li huwa draughtsman kien ippreparalu xi sketches. Il-perit ma kejjilx l-art, izda qaghad fuq survey li ghaddielu l-konvenut. In kontro-ezami huwa xehed illi kien uza

wkoll il-pjanta esebita mal-kuntratt tal-akkwist tal-konvenut u kkonvinca ruhu li din kienet hazina ghaliex ma kenitx taqbel mal-*ischemes* ezistenti.

Xehed il-perit Louis Borg li kien inkarigat minn Mario Gauci li kkonferma li sab in-nieqes fil-plot tal-atturi u li ma setax johrog l-akkomodazzjoni li xtaq il-klijent. Ghalkemm il-perit Borg esebixxa s-survey li sar mill-klijent tieghu, huwa jispjega illi ma kkonkludiex ghal liema raguni l-plot tal-klijent tieghu kienet anqas mill-kejl mixtri.

Randolph Camilleri, is-surveyor inkarigat minn Mario Gauci, kejjel u pprepara l-pjanta esebita bhala Dok. "LB2", esebita a fol. 158 tal-process. Wara li kien hareg dan is-*survey,* Gauci tah fotokopja tal-pjanta, Dokument "A2", u mill-qisien taghha, seta' jiskala u johrog il-qisien kollha u seta' jaghmel paragun mal-pjanta li kien hareg hu. Peress li Gauci kien semmielu li kellu kwistjoni ma' tal-plot kontigwa, kien baqa' tiela bil-kejl sat-triq ta' wara. Huwa kien ipprova jqabbel il-posizzjonijiet tat-toroq, ghalkemm seta' kien illi fuq il-pjanta t-triq dehret mod u fuq il-post saret mod iehor. Meta huwa kejjel, il-hitan tal-genb u ta' wara tal-plot tal-attur kienu diga nbnew. Camilleri mbaghad hareg il-pjanta Dokument "A1" esebita a fol. 134 tal-process, fejn permezz taghha wara li sar paragun bejn is-*survey* tieghu u l-konfigurazzjoni taz-zewg plots, skond il-pjanta Dokument "A2", hareg li l-arja tal-parti allegatament uzurpata mill-konvenut, kkulurita celesti, kien fiha l-kejl ta' 92.92 metru kwadru. Jispjega wkoll li dik il-parti kkulurita bl-orangjo turi art illi ttiehdet ghall-plot ta' ma' genb plot 5, filwaqt illi dik bl-isfar inghatat lil plot 5.

Fir-rigward ta' dawn iz-zewg porzjonijiet minn plot 5, mill-atti ma jirrizultax li sar kuntratt pubbliku.

In tema legali jigi osservat li l-azzjoni mressqa mill-atturi hija dik *rei vendicatoria,* li hija azzjoni reali li ghandha bhala oggett taghha r-rikonoxximent tad-dritt ta' proprjetà tal-atturi u konsegwentement it-tutela ta' dak id-dritt u r-restituzzjoni tal-proprjetà reklamata. Ghalhekk isegwi li din l-azzjoni, jinhtieg illi ssir kontra dak li attwalment ikun jipposjedi l-haga. Mhux kontestat illi l-konvenut huwa attwalment fil-pussess tal-art li l-

atturi qeghdin jirrivendikaw. Il-konvenut da parti tieghu mhux biss qieghed jopponi t-talba attrici, peress li jikkontendi li huwa bena fuq l-art tieghu u ghalhekk jikkontendi li jispetta lill-atturi jippruvaw li l-art li bena fuqha tappartjeni lilhom, izda fi kwalunkwe' kaz peress li huwa bena fuq l-art in *bona fede*, u li l-atturi kienu jafu li kien qieghed jibni u m'ghamlu ebda opposizzjoni, ghandu jigi applikat l-artikolu 571 tal-Kodici Civili rigwardanti l-accessjoni.

Rekwiziti ghall-ezercizzju tal-azzjoni rivendikatorja huma li l-atturi jippruvaw d-dominju tal-haga minnhom akkwistata legittimament u li l-konvenut ikun qieghed jipposjediha. Meta l-konvenut min-naha l-ohra, f'azzjoni rivendikatorja jinvoka favur tieghu titolu fuq l-art rivendikata, jehtieg li l-Qorti tezamina t-titolu pretiz mill-konvenut.

Dwar l-*actio rei vendicatoria,* kif inghad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tas-27 ta' Marzu, 2015, fl-ismijiet **Maria Mifsud et v. Theresa Cassar et:**

> "*Kif inhu risaput, ghalkemm tradizjonalment l-attur f'din l-azzjoni ghandu jipprova t-titolu tieghu minghajr ombra ta' dubju (u cioe` jipprova titolu originali), fis-snin ricenti gie accettat mill-qrati taghna li hu bizzejjed li jipprova li ghandu titolu ahjar minn dak tal-konvenut sabiex jirbah il-kawza. Ovvjament dan ikun il-kaz meta l-konvenut jeccepixxi li huwa l-proprjetarju u jipproduci provi f'dan is-sens. F'tali kaz isir ezami komparattiv tat-titoli rispettivi tal-partijiet sabiex jigi stabbilit min ghandu l-ahjar titolu fuq il-haga in disputa. Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr il-htiega li l-attur jipprova titolu assolut, huwa llum rassodat fid-duttrina. Din l-estenzjoni tal-portata tal-actio rei vindicatoria giet inferita mill-qrati taghna, tajjeb jew hazin, mill-actio publiciana tad-Dritt Ruman.*[1]
>
> *31. Issa qabel ma jsir l-ezami komparattiv tat-titoli tal-kontendenti fuq il-haga in disputa huwa l-attur li jrid*

[1] **Sebastian Vella et v. Charles Curmi** (Q Appell. 28 ta' Frar 2014)

jipprova t-titolu allegat minnu. Issir riferenza ghall-gurispudenza rilevanti f'dan ir-rigward kif ser jinghad:

32. L-attur f'kawza rivendikatorja jrid jipprova d-dritt tieghu ta' proprjeta fuq il-haga rivendikata u tali prova trid tkun kompleta u konklussiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-icken, imur favur il-konvenut possessur.[2] *Min jitlob ir-rivendikazzjoni ta' immobbli ghandu d-dover li qabel xejn jipprova l-proprjeta tieghu. Il-konvenut f'din l-azzjoni ma ghandu ghalfejn jipprova xejn sakemm issir il-prova msemmija da parti tar-rivendikant u jekk dik il-prova ma ssirx huwa ghandu jirbah il-kawza. Jekk lill-Qorti jidher li hemm l-inqas dubju dwar il-proprjeta tar-rivendikant, hija ghandha ssostni lill-possessur.*[3] *Darba li l-attur jipprova t-titolu tieghu, spetta lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar. Ladarba l-attur jissodisfa l-piz tal-prova billi juri t-titolu tieghu, jinkombi lill-konvenut li jikkontrapponi, permezz ta' provi cari, unici u indubbi, it-titolu proprju.*[4] *Meta jissussisti xi dubju dwar it-titolu reklamat mill-attur, il-Qorti ma jinhtigilhiex tidhol fl-ezami tal-allegat titolu tal-konvenut ghaliex f'dik l-eventwalita xejn ma jkun ifisser li l-konvenut ma jipprova bl-ebda mod li hu l-proprjetarju permezz ta' xi titolu, jew bi preskrizzjoni jew b'xi mod iehor. Una volta dubju dwar it-titolu tal-attur ma jezistix, jinkombi fuq il-konvenut li jaddotta linja difensjonali adegwata u b'sahhitha biex jinnewtralizza t-titolu pruvat tal-atturi rivendikanti billi jopponi ghalih b'titolu b'sahhtu u cert.*[5]*"*

Filwaqt li tirreferi ghall-principji enuncjati, din il-Qorti tirrileva li applikati ghall-fatti tal-kaz in ezami, jirrizulta li kunsidrat il-materja altament teknika, il-Qorti kienet tehtieg opinjoni teknika u ghalhekk hatret perit tekniku u dan bi qbil bejn l-istess kontendenti f'din il-kawza. Dan b'referenza ghat-titolu ta' kull wiehed mill-kontendenti, ghall-konfigurazzjoini tal-art bil-karatteristici taghha u ghal cirkostanzi ohra li jimpingu fuq l-

---

[2] **Mario Galea Testaferrata et v. Giuseppi Said et (**Q. App. 1 ta' Lulju 2005)
[3] **Perit Carmel Falzon v. Alfred Curmi** (Prim'Awla, 5 t'Ottubru, 1995)
[4] **Cassar noe. v. Barbara et** (Q App – Sede Kumm – 7 ta' Ottubru 1980)
[5] **Nancy Mangion et v. Albert Bezzina Wettinger et** (Q App. 5 t'Ottubru, 2001)

estensjoni tal-art li kull wiehed mill-kontendenti kellu. Dan l-ezercizzju li kien wiehed principalment fiziku u materjali kif ukoll matematiku, kien wiehed kumpless peress li kien jinvolvi interpretazzjoni ta' pjanti u surveys, apparti l-ezami tal-kuntratti tal-akkwist. Dan l-ezercizzju ta' natura teknika kellu necessarjament jigi fdat mill-Qorti f'idejn nies teknici esperti, senjatament periti biex ikunu jistghu jaghmlu analizi taghhom a bazi tal-provi prodotti quddiemhom, partikolarment fil-forma ta' pjanti, surveys u kalkoli mressqa mill-partijiet rispettivament. (Ara Benjamin Camilleri noe v. Charles Debattista noe – Appell Superjuri 9 ta' Frar, 2001).

Din il-Qorti ezaminat bir-reqqa l-konkluzjonijiet milhuqa mill-perit mahtur minnha, l-AIC David Pace, li wara li ndaga l-mertu, u kkunsidra l-aktar pjanti importanti mressqa mill-partijiet, fosthom Dokument "A2", li kienet il-pjanta annessa mal-kuntratti, li suppost kienet tiffissa l-qisien tal-plots tal-kontendenti, il-pjanta Dokument "LB2", jigifieri s-survey ta' Randolph Camilleri, li fuqha kien qeghdin jibbazaw il-pretensjonijiet taghhom l-atturi u Dokument "K15", illi jinkorpora s-survey Dokument "K11", li sar minn Mario Attard ghall-konvenut, u ghadda biex hejja pjanta bil-qisien differenti immarkata bhala Dok. "PT 1", esebita a fol. 133 tal-process.

Il-perit tekniku sussegwentement wasal ghas-segwenti konkluzjonijet:

"41) Minn din il-pjanta jirrizulta bic-car illi s-survey fuq il-post maghmul minn Randolph Camilleri kif ukoll id-dettalji murija fuq il-pjanta Dokument "A2" jaqblu kwazi b'mod ezatt u meta wiehed iqis anke ix-xhieda tal-konvenut illi l-linji tat-toroq madwar il-plot ta' l-attur ma nbidlux allura l-esponent ma jistax ma jaccettax illi s-survey Dokument "LB2" qieghed juri l-plot ta' l-attur b'mod korrett u kwindi ukoll qieghed jistabilixxi kemm il-posizzjoni tal-hajt tas-sejjiegh kif ukoll il-posizzjoni ta' fejn tigi l-linja tal-qasma b'mod ezatt ukoll.

42) Minn dina l-pjanta johrog illi l-ispostament tal-linja ta' bejn il-partijiet qieghda tigi kkonfermata bhala ccaqalqet ghal gewwa l-plot ta' l-attur kif ukoll illi l-ammont ta'

spostament ukoll qieghed jigi kkonfermat bhal kif muri fid-Dokument "LB2".

43) Ghaldaqstant l-esponent jidhirlu illi t-talbiet attrici ghandhom jintlaqghu u bhala terminu kif mitlub fit-tieni talba l-esponent jissugerixxi terminu ta' sitt xhur."

Wara dan ir-rapport u fuq talba tal-istess konvenut inhatru l-periti addizzjonali li kienu persuna legali u zewg persuni teknici. L-istess periti addizzjonali hadu konjizzjoni tal-atti kollha tal-kawza, inkluz ix-xhieda moghtija u d-dokumenti mressqa mill-partijiet u wara li zammew access, il-periti teknici rrivedew ir-rapport tekniku tal-perit Pace u vverifikaw il-bazi li fuqha l-istess perit bena l-konkluzjonijiet tieghu, ivverifikaw il-kejliet u ezaminaw is-surveys taz-zewg proprjetajiet tal-kontendenti fil-kawza. Wara li hadu konjizzjoni tan-noti mressqa mill-partijiet li kienu ta' natura kritika dwar ir-rapport originali, ghall-iskopijiet tal-perizja addizzjonali, waslu ghall-konkluzjoni li tassew kien hemm spostament tal-linja ta' bejn il-partijiet. Huma kkonfermaw li l-linja medjana bejn il-plots tal-kontendenti:

"ccaqalqet ghal gewwa l-plot ta' l-attur kif ukoll illi l-ammont ta' spostament ukoll qieghed jigi kkonfermat bhal kif muri fid-Dokument "LB2".

Madankollu wara li mill-aspett purament tekniku, il-periti addizzjonali waslu ghal din il-konkluzjoni, huma ma qablux mal-kumplament tal-konkluzjonijiet milhuqa mill-perit David Pace, dwar il-konsegwenzi legali li ggib maghha l-invazjoni perpetrata da parti tal-konvenut. Huma rritenew illi l-art okkupata mill-konvenut m'ghandhiex tigi ritornata lura lill-attur, izda wara numru ta' konsiderazzjonijiet legali imsejsa fuq is-sitt eccezzjoni tal-konvenut, irritenew li kien applikabbli l-artikolu 571 tal-Kodici Civili ghall-kaz odjern.

Huma esponew principji rizultanti mir-rassenja ta' gurisprudenza in materja hemm minnhom citata, fosthom l-elementi stipulati fl-artiklu 571 tal-Kodici Civili, li huma kumulattivi. Ezaminaw il-provi migbura fil-kaz odjern u rritenew li tabilhaqq kienu jikkonkorru l-elementi kollha sabiex

jigi applikat l-imsemmi artikolu precitat. Huma ccitaw minn fejn tirrizulta x-xhieda sabiex waslu ghall-konkluzjoni taghhom illi:

(a) il-konvenut okkupa porzjoni ta' art appartenenti ghall-fond kontigwu meta kien qieghed jibni l-fond tieghu;

(b) il-konvenut kien in buona fede meta invada l-art tal-atturi;

(c) l-atturi kienu konsapevoli li l-konvenut kien qieghed jaghmel il-kostruzzjoni tieghu, izda ma ghamlux l-opposizzjoni kontemplata fil-ligi.

Ghalhekk huma rritenew illi filwaqt li l-ewwel talba tal-atturi ghandha tintlaqa', l-ahhar zewg talbiet ghandhom jigu michuda, b'dan illi ghandu japplika l-ahhar parti tad-dispositiv tal-artikolu 571 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, fis-sens li filwaqt li l-parti invasa ghandha tigi dikjarata proprjetà tal-konvenut, dan taht l-obbligu li jhallas lill-atturi il-valur tal-wicc li okkupa u jaghmel tajjeb ghal kull hsara li saret.

Il-periti addizzjonali wara li hadu in konsiderazzjoni diversi fatturi bhalma huma l-kejl tal-arja superficjali tal-art okkupata mill-konvenut; l-apprezzament reali fil-valur tal-proprjetà tal-konvenut biz-zieda tal-art li huwa nvada; id-deprezzament reali fil-valur tal-proprjeta' tal-atturi bit-tnaqqis tal-art li hadilhom il-konvenut; il-fatt li kull apprezzament ulterjuri fil-valur tal-art mehuda ser igawdih il-konvenut; kif ukoll il-prezzijiet tal-art fl-istess inhawi fiz-zmenijiet li sar ir-rapport, dehrilhom li somma gusta u ekwa li ghandha tithallas lill-atturi in linea ta' danni a tenur tal-artikolu tal-ligi precitat hija ta' Lm22,000 (ekwivalenti ghal €51,246.21. Din il-figura waslu ghaliha wara li rritenew li kellhom jibbazaw it-telf li batew l-atturi konsistenti f'art li ttehditilhom mill-konvenut kellha tigi kalkolata bil-prezzijiet tal-art fl-istess inhawi u stmata bil-prezzijiet prevalenti fiz-zmien li hejjew ir-rapport (fis-sena 2006).

Wara r-rapport tal-periti addizzjonali saru sensiela ta' mistoqsijiet in eskussjoni kemm da parti tal-atturi, kif ukoll da parti tal-konvenut.

L-atturi permezz tal-ewwel lista ta' mistoqsijiet jirrizulta li sintetikament kienu qeghdin jistaqsu dwar: (i) jekk gewx sodisfatti l-elementi taht l-artikolu 571 tal-Kodici Civili, tenut kont li l-bini fuq il-parti okkupata mill-konvenut fuq l-art tal-atturi kienet konsistenti f'pool; (ii) dwar l-element ta' buona fede tal-konvenut; (iii) l-opposizzjoni manifestata mill-atturi u (iv) il-valutazzjoni maghmula mill-periti fis-somma ta' Lm22,000 li kienet ritenuta baxxa da parti tal-atturi.

Da parti tieghu l-konvenut ressaq ukoll numru ta' mistoqsijiet relatati ma' kif inbiddlu il-kejl u l-konfigurazzjoni tal-art tal-atturi u tal-konvenut rispettivament, konsegwenza ta' serje t'avvenimenti, partikolarment: i. kif il-kejl tal-porzjon art tal-konvenut ckienet wara li nbeghet porjzon minnha lit-terza persuna; ii. kif l-art tal-konvenut kibret wara li nbidlet il-konfigurazzjoni tat-triq; iii. kif il-kejl tal-art tal-atturi nbidel wara li saret permuta ma' terzi; u iv. l-ispostament li sar fil-linja tat-triq il-Prekursur biswit il-plot tal-atturi.

Fil-konfront tal-mistoqsijiet ta' natura teknika (iv) tal-atturi, l-periti teknici permezz tar-risposti taghhom ipprezentati fl-atti a fol. 401 tal-process, sostnew l-istima taghhom bhala gusta u ekwa, kif ukoll taw il-bazi ta' kif waslu ghall-istima taghhom. Huma wiegbu ghad-domandi mressqa mill-konvenut billi filwaqt li rriferew ghall-ezercizzju maghmul mill-ewwel perit tekniku li kien dahal fil-mertu tal-istess konsiderazzjonijiet, huma tennew li waslu ghall-istess konkluzjonijiet teknici milhuqa mill-ewwel perit wara li wkoll ghamlu l-istess ezercizzju tekniku. Ghalhekk irritenew li ma kien hemm ebda raguni illi kellhom jiddipartixxu mill-interpretazzjoni moghtija mill-ewwel perit dwar l-avvenimenti msemmija mill-konvenut.

Fir-risposta tal-periti addizzjonali a fol. 403 tal-process, gew indirizzati l-mistoqsijiet maghmula mill-atturi li kienu ta' natura legali billi tennew l-elementi li rritenew li kellhom ikunu prezenti sabiex jigi applikat l-artikolu 571 tal-Kodici Civili, li sostnew li jirrizultaw kollha fil-kaz in ezami. Gie rilevat ukoll is-segwenti (i) bejn iz-zewg proprjetajiet kien hemm dizlivell ta' madwar 20 filata u kien il-konvenut li bena l-hajt divizorju bejn iz-zewg proprjetajiet minn xi 20 filata 'l isfel u tella dan il-hajt sal-livell li nbniet il-proprjetà tieghu, kif ukoll, uza d-dizlivell

ezistenti sabiex bena s-swimming pool, li ghalhekk ma gietx imhaffra izda mibnija; (ii) wara li raw il-provi kollha u ghamlu l-apprezzament taghhom, waslu ghall-konkluzjoni illi tezisti fl-atti prova sal-grad tal-probabbiltà li titlob il-ligi, illi l-konvenut agixxa in buona fede, dan wara li rritenew li fuq l-isfond tal-kumpless shih tal-provi rizultanti, ma hemm xejn li jwassal biex jiskossa l-konvinciment taghhom illi l-konvenut agixxa in buona fede. Inoltre dwar il-fatt rilevat mill-atturi li l-konvenut huwa draughtsman, jiccitaw mix-xhieda tal-istess konvenut li jahdem ta' quantity surveyor u fuq xoghol ta' tqassim u kejl ta' art huwa qatt ma hadem, kif ukoll li fil-fehma taghhom, il-konvenut ta spjegazzjoni shiha tal-kumplikazzjonijiet li nqalghu minhabba c-caqliq fil-linji tal-bini. In kwantu ghal (iii) l-opposizzjoni da parti tal-atturi, jsostnu li l-atturi m'ghamlux fil-hin propizju l-opposizzjoni kontra l-konvenut hekk kif rikjesta il-ligi, fis-sens li l-atturi opponew biss wara li kien diga ttella l-hajt divizorju kollu, dan wara li jaghtu kronologija tas-sekwenza t'avvenimenti li wasslu ghall-kawza odjerna. Apparti d-dati hemm minnhom elenkati li jaghtu stampa cara dwar meta saret l-opposizzjoni da parti tal-atturi (vicin sentejn wara li nbena l-hajt divizorju), iccitaw ukoll ix-xhieda tal-istess attur partikolarment is-segwenti

> "*…Meta skoprejt in-nieqes il-bini tal-konvenut kien diga tela'. Pero ma kontx naf li kien hemm dak in-nieqes kollu… Jien noqghod fil-vicin… Tajt kaz fil-bini tiela fil-vicinanza. Issuspettajt li kienu haduli mill-proprjetà, però qabel ma kejjilna ma stajtx nkun naf. Il-kejl sar meta t-tifla giet biex tibni.*"

Ghar-ragunijiet esposti minnhom, il-periti addizzjonali, tennew li fil-fehma taghhom jirrizultaw l-elementi kollha mehtiega sabiex japplikaw il-provvedimenti tal-artikolu 571 tal-Kodici Civili.

Kemm il-konvenut, kif ukoll l-atturi ssottomettew lista ta' domandi ulterjuri lill-periti addizzjonali. Il-periti teknici rrispondew dik tal-konvenut fis-sens li tennew li ma sabu ebda raguni li jiddipartixxu mill-konkluzjoni milhuqa mill-ewwel perit tekniku filwaqt li fil-konfront ta' dik tal-atturi, isostnu li waslu

ghall-valur taghhom a bazi tal-esperjenza taghhom ta' valutazzjoni ta' proprjetà.

F'dak li ghandu x'jaqsam mal-punti legali, l-abbli perit legali tenna li dak li jirrizulta mis-sit huwa stat ta' fatt li nbniet s-swimming pool, kostatazzjoni ta' fatt li ma jehtieg ebda elaborazzjoni ulterjuri, wara li tenna l-estent ta' bini li kellu jsir sabiex ittella l-hajt divizorju, li jservi wkoll biex jirfed is-swimming pool. L-istess perit legali jsosnti wkoll li l-gurisprudenza citata mill-atturi isegwu l-istess principji stabbiliti fis-sentenzi citati mill-Periti Addizzjonali. Rigward l-opposizzjoni li jishqu li ghamlu l-atturi jinghad da parti tal-perit legali illi wara li ezamina mill-gdid il-process, l-unika ittra li tirrizulta mill-atti hija dik ufficjali tas-6 ta' Dicembru, 1992. L-allegazzjoni maghmula mix-xhud Gauci li l-attur kien kiteb lill-konvenut, ma giet bl-ebda mod specifikata u wisq anqas sostanzjata b'xi ittra ohra ghajr l-imsemmija ittra ufficjali. L-istess perit legali jtenni wkoll li jirrizulta mill-istess xhieda tal-attur li ma hax azzjoni immedjata appena ssuspetta bl-invazjoni tal-proprjetà tieghu da parti tal-konvenut. Ex admissis l-attur issuspetta li kien hemm invazjoni, izda biex ma jaqlax kwistjonijiet, huwa halla biex ikejjel ghal meta giet biex tibni bintu – b'hekk il-perit addizzjonali jikkonkludi li l-attur ma hax il-passi mehtiega biex iwaqqaf lill-konvenut milli jkompli bil-kostruzzjoni fil-mument opportun meta ntebah, kif stabbilit fil-ligi.

Din il-Qorti kellha wkoll l-opportunità li tisma l-eskussjoni li saret tal-periti addizzjonali viva voce waqt is-seduta tad-9 ta' Jannar, 2013, fejn l-istess periti zammew ferm il-principji kollha hawn qabel enuncjati minnhom u l-mistoqsijiet maghmula lilhom ma caqalqu bl-ebda mod il-fehmiet esposti mill-istess periti addizzjonali.

Il-Qorti ezaminat ukoll is-sottomissjonijiet tal-partijiet li permezz taghhom l-atturi jikkontendu li t-talbiet taghhom ghandhom jintlaqghu fis-shih peress li ma jikkonkorrux l-elementi mehtiega sabiex isehh l-accessjoni u sussidjarjament jikkontendu li d-danni likwidati mill-periti addizzjonali huma konservativi meta mqabbla mal-valur tal-art fl-inhawi llum il-gurnata. Filwaqt li l-konvenut jikkontendi li l-valur tal-art

likwidat mill-periti addizzjonali huwa korrett, izda jikkontesta illi saret invazjoni tal-art tal-atturi. Huwa jiccita l-principji tal-azzjoni rei vendicatoria u dik publiciana u meta jesponi l-provi rizutanti mill-atti, jittanta jargumenta li l-atturi naqsu milli jippruvaw it-titolu taghhom fuq dik iz-zona allegatament invaza mill-konvenut. Fi kwalunkwe kaz il-konvenut jargumenta li hekk kif eccepit minnu ghandhom jirrizultaw lil din il-Qorti l-elementi mehtiega sabiex issehh l-accessjoni.

F'materja ta' prova peritali, l-insenjament gurisprudenzjali huwa fis-sens li, ghalkemm ir-rapport tekniku huwa kontrollabbli mill-gudikant bhal kull prova ohra u l-Qorti mhijex tenuta li taccetta l-konkluzzjonijiet peritali kontra l-konvinzjoni taghha, *il giudizzio dell'arte* kif espress mill-perit tekniku m'ghandhux jigi skartat sakemm ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kompless kollu tac-cirkostanzi rragjonevoli. Il-Qorti m' ghandhiex tiskarta il-konkluzjonijiet tal-espert, specjalment fuq materja purament teknika, b' mod legger jew kappricciuz. Il-konvizjoni kuntrarja taghha ghandha tkun "*informata u bbazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika*" [Appell Civili fl-ismijiet Giswarda Bugeja v. Emanuele Muscat [1967] Vol.LI.I.390; u Appell Civili fl-ismijiet Philip Grima v. Carmelo Mamo – 29 ta' Mejju 1998].

Kif kellha okkazjoni tikkonstata din l-istess Qorti, hija thaddan dawn l-istess principji u wara ezami tal-provi kollha, nkluz ir-rapporti peritali, hi tal-fehma li l-konkluzjonijiet tal-periti addizzjonali fil-kaz odjern ghandhom jigu applikati fis-shih u ghalhekk taghmilhom taghha. Dan mhux biss peress li f'dak li jirrigwarda l-aspett tekniku il-periti addizzjonali waslu ghall-istess konkluzjoni tal-ewwel perit tekniku, u cioè li fil-kaz odjern indubbjament irrizultalhom li l-konvenut invada l-art tal-atturi, izda wkoll f'dak li jirrigwarda l-aspett legali fis-sens li minn ezami tal-provi jikkonkorru l-elementi mehtiega sabiex isehh l-accessjoni a tenur tal-artikolu 571 tal-Kodici Civili. Dan wara li l-Qorti kkunsidrat ukoll li r-risposti moghtija mill-periti addizzjonali in eskussjoni, ma varjaw bl-ebda mod, lanqas marginalment, il-konkluzjonijiet taghhom fir-rapport originali.

Ghandu jinghad ukoll fuq l-iskorta ta' dak li jinghad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tad-9 ta' Frar, 2001, fl-ismijiet Benjamin Camilleri noe v. Charles Debattista noe et fejn fir-rigward ta' rapport peritali ntqal:

> *"L-atti quddiem l-ewwel Qorti juru b'mod car u manifest li l-periti nominati espletaw l-inkarigu taghhom b'mod mill-aktar kompetenti u skond l-ahjar hila taghhom. F'kawza ta' din ix-xorta mhux insolitu li jibqghu domandi bla risposta u incertezzi dwar metodu u kalkoli li jkunu saru fuq kriterji li mhux necessarjament ikunu universalment accettati mill-kontendenti. Fl-ahhar mill-ahhar però kienet il-fehma tat-teknici illi f'materja ta' din ix-xorta kellha tiggwida l-Qorti. Multo magis fejn il-fehma taghhom tkun wahda unanima u sostnuta b'mod konvincenti, anke taht it-tirocinju ta' eskussjoni serrata, kif jidher li kien il-kaz taht ezami. F'cirkostanzi bhal dawn ikun prezuntuz ghall-gudikant illi jiddipartixxi bla raguni verament valida mir-relazzjoni teknika. Dana mhux biss ghax ma kellux il-mezzi ghad-disposizzjoni tieghu biex serenament jinoltra ruhu fl-aspetti teknici tal-mertu, imma wkoll ghaliex necessarjament tkun tonqsu dik il-konoxxenza mehtiega biex, b'mod kritiku, jasal ghall-konvinciment divers minn dak li jkun waslu ghalih l-esperti minnu nominati."* (Ara f'dan is-sens ukoll is-sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta, tad-9 ta' Marzu, 2005, fl-ismijiet Victor Mangion et v. Raphael Aquilina et.)

Ladarba din il-Qorti hi tal-fehma li dawn il-principjі ghandhom japplikaw ukoll fil-kaz odjern, b'referenza ghal dak sostnut mill-konvenut, u l-punti teknici sollevati minnu (li kienu wkoll s-suggett tal-mistoqsijiet li ghamel lill-periti addizzjonali in eskussjoni), gialadarba il-periti addizzjonali teknici rritenew li dawn il-punti kienu indirizzati mill-ewwel perit permezz tar-rapport tieghu, kif ukoll wara li gew evalwati minnhom, ma bidlux il-fehma taghhom li effettivament sehhet l-invazjoni da parti tal-konvenut fuq l-art tal-atturi, allura jsegwi li ma tirrizulta ebda prova li wasslet lill-periti jiddipartixxu mill-fehma taghhom. Mhux ritenut ghaqli jew gustifikat li din il-Qorti tiddipartixxi mill-konkluzjoni milhuqa mill-periti teknici appuntati minnha. Dana tenut kont li fic-cirkostanzi tal-kaz,

jirrizulta li l-atturi ressqu prova tat-titolu taghhom fuq l-art in disputa ahjar minn dak tal-konvenut, peress li l-piz probatorju moghti lis-survey preparat minn Randolph Camilleri, ghan-nom tal-atturi, kien tali li wassal lill-periti teknici jadottaw ir-rizultanzi hemm kollha indikati.

Lanqas ma huwa ritenut rilevanti ghall-kaz in ezami l-artikolu 1402 tal-Kodici Civili ccitat mill-konvenut, ladarba dan l-istess konvenut qieghed jittanta d-difiza tal-accessjoni li hija beneficcju eccezzjonali provdut taht l-artikolu 571 tal-Kodici Civili.

Ghalhekk fuq l-istregwa tar-rizultanzi kollha rilevati mill-periti teknici li jinsabu konkordi fil-fehma li sehhet tali invazjoni da parti tal-konvenut fuq art tal-atturi, jirrizulta li l-ewwel talba attrici sabiex jigi dikjarat li l-konvenut bena kostruzzjoni abbusivament fuq il-proprjeta' tal-atturi, ghandha tintlaqa'.

Trattat l-aspett tekniku relatat mal-invazjoni tal-art tal-atturi da parti tal-konvenut, imiss li jigi ezaminat il-kwezit imqajjem permezz tal-eccezzjoni tal-konvenut dwar jekk jezistux ic-cirkostanzi mehtiega sabiex issehh l-accessjoni kif jargumenta l-konvenut. Il-konvenut jikkontendi li ghandu jigi ritenut li fi kwalunkwe' kaz, ghandu jigi dikjarat li huwa kiseb l-art li bena fuqha in buona fede u bil-konsapevolezza tal-atturi, a tenur tal-arikolu 571 tal-Kodici Civili, li jipprovdi:

> *"571. Jekk fit-tlugh ta' bini tigi okkupata b'bona fidi bicca mill-fond li jmiss ma' dak il-bini, u l-gar ikun jaf li qieghed isir dak il-bini, u ma jaghmilx opposizzjoni, l-art li tigi hekk okkupata u l-bini li jsir fuqha jistghu jigu ddikjarati ta' proprjetà ta' min bena, taht l-obbligu li jhallas lil sid l-art il-valur tal-wicc li jkun okkupa, u li jaghmel tajjeb kull hsara li tkun saret."*

Kif ritenut mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tal-20 ta' Marzu, 2001, fis-sentenza fl-ismijiet John Abela et v. John Cassar l-elementi li skond il-ligi ghandhom jissussistu sabiex tigi sodisfatta u milqugha t-talba ghaz-zamma ta' bini fuq art invaza, minflok ma' din titwaqqa' u l-art de quo tintradd lura lis-sid huma s-segwenti:

"i) illi x-xoghol in kwistjoni jrid ikun xoghol ta' bini;

ii) illi parti biss minn tali, u mhux il-bini kollu jkun erett fuq art altrui;

iii) illi l-art altrui tigi okkupata "in parte biss" u mhux "in toto"; iv) illi l-okkupazzjoni trid tkun "in buona fede";
v) illi sid l-art altrui okkupata jkun jaf bil-fatt u jibqa' inattiv."

Dawn l-istess rekwiziti kienu precedentement elenkati mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tas-16 ta' Marzu, 1994, fl-ismijiet Anthony Galea v. Giovanni Farrugia, fejn kien ritenut ukoll:

"Jipprospetta biss li, f'certi determinati cirkostanzi u f'dawk biss u meta hekk jirrizulta, ghandu jitqies li jkun hemm accessjoni tal-bini li jkun maghmul fuq il-proprjeta` ta' haddiehor u ta' l-art tahta b'mod li din titqies bhala li tappartjeni lil min ikun ghamel il-kostruzzjoni. Din hi ghalhekk eccezzjoni ghar-regola. Eccezzjoni li tippermetti lill-Qorti d-diskrezzjoni li ma tapplikax is-sanzjoni ultima tar-reintegrazzjoni shiha l-aktar in omagg tal-prezunta u ppruvata buona fede ta' min bena. Dikjarazzjoni li tista' ssir mill-Qorti sua sponte jekk jirrizultawlha c-cirkostanzi stabbiliti fl-artikolu jew b'decizjoni ta' eccezzjoni ad hoc moghtija mill-konvenut.

L-elementi sine qua non li jesigi dan l-artikolu biex tavvera ruhha l-accessjoni mal-proprjeta` ta' min ikun ghamel kostruzzjoni fuq il-fond tal-gar huma s-segwenti:

a. L-okkupazzjoni ghandha ssir bi buona fede; u

b. Il-kostruzzjoni trid tkun saret bil-konoxxenza tal-gar; u

c. Minghajr ebda oppozizzjoni da parti ta' l-istess gar.

Hu car li dawn it-tlett elementi jridu jissussistu flimkien fl-istess kontest biex tkun tista' tavvera ruhha l-eccezzjoni u biex min jaghmel il-kostruzzjoni jkun jista' jippretendi bi

dritt li jhallas ghall-valur tas-sit tal-gar minnu okkupat skond it-termini ta' dan l-artikolu".

L-atturi jikkontendu li l-artikolu 571 tal-Kodici Civili ghandu jigi applikat restrittivament u li fil-fehma taghhom, l-ebda wahda minn dawn l-elementi ma tirrizulta fil-kaz odjern. L-atturi jishqu fuq il-fatt li dak li hemm fuq is-sit ma jikkostitwixxix bini ai termini tal-imsemmi artikolu. Madankollu din il-Qorti rat l-ispjegazzjoni moghtija mill-periti addizzjonali fis-sens li minhabba d-dislivell qawwi bejn iz-zewg porzjonijiet t'art, il-konvenut <u>bena</u> s-*swimming pool* (li ma gietx imqatta') u kellu jibni l-hajt divizorju minn xi ghoxrin filata 'l isfel u tella dan il-hajt sal-livell li nbniet il-proprjetà tieghu, apparti li l-istess hajt iservi biex jirfed is-*swimming pool*. Kunsidrat minn dan l-aspett din il-Qorti taqbel mal-konkluzjonijiet peritali li l-element ta' bini fil-kaz in ezami altru li jezisti.

Il-konvenut jikkontendi fl-ahhar eccezzjoni tieghu illi huwa bena in buona fede. In kwantu ghall-kundizzjoni centrali tal-buona fede jinsab affermat li din *"tikkonsisti fil-konvinzjoni f'min ikun qed jibni li l-kostruzzjoni tkun qeghda fuq art tieghu, b'mod li ma jkollux l-intenzjoni li juzurpa l-art ta' haddiehor, izda li jaghmel att legittimu; u l-prova f'dan ir-rigward ghandha ssir minn min jallega l-uzurpazzjoni, b'mod li jekk dan ma jasalx f'dik il-prova, allura ghandha tirbah il-presunzjoni legali tal-buona fede*". (Parnis v. Fenech, deciza fl-10 t'April, 1953, Prim Awla Vol XXXVII pII p678, kif ukoll Agius v. Gatt, deciza mill-Prim'Awla fil-31 ta' Jannar 2003). L-atturi da parti taghhom jissottomettu li lanqas ma jirrizulta li l-konvenut kellu l-buona fede. Jghidu li ladarba l-konvenut ghandu l-professjoni ta' *draughtsman* u kien hu li hejja s-survey u l-isketches li pprovda lill-perit tieghu, ghandha tirrizulta li l-konvenut kien in *mala fede* u li fi kwalunkwè kaz il-konvenut naqas milli jipprova l-buona fede kif kien tenut li jaghmel, ladarba ressaq l-eccezzjoni tal-accessjoni.

Din il-Qorti fuq dan il-punt ma taqbilx ma' dak rilevat mill-atturi peress li l-ligi stess tipprovdi li l-prezunzjoni hija favur l-buona fede mentri minn jallega l-mala fede ghandu jipprovaha. Kif ritenut fis-sentenza ta' din il-Qorti, diversament preseduta tas-

27 ta’ Jannar, 2003, fl-ismijiet Angelo Montebello v. George Mifsud:

> *“Dejjem skond il-ligi taghna l-bona fidi hi prezunta mentri huwa dmir ta' l-attur li jallega l-mala fidi li hu fl-obbligu li jipprovaha (Artikolu 532, Kap. 16). Kif intqal fid-decizjoni "Kaptan Robert Mizzi et -vs- Francesco Debono", Appell Civili, 14 ta' Ottubru 1966, "dak li l-ligi taghna tirrikjedi biex il-pussess ikun ta' buona fede huwa illi l-possessur ikun ghal motivi verosimili jahseb li l-haga li jipposjedi hi tieghu; u dan l-istat ta' mohh fil-possessur hu prezunt sakemm min jallega n-nuqqas ta' buona fede jew il-mala fede ma jwaqqax dik il-presunzjoni". Ara wkoll "Giorgia Bilocca noe -vs- Roger Lapira", Appell Civili, 10 ta' Gunju 1966;*
>
> *Dan stabbilit l-element li jehtieg li jigi approfondit huwa proprju dak kontestat bejn il-kontendenti u cioè jekk il-konvenut meta okkupa bil-bini l-art ta' l-attur kienx, jew le, "in bona fide";*
>
> *Jinghad mill-ewwel a skans ta' ekwivoci illi dubji f'kazijiet konsimili dejjem necessarjament jibqa' f'xi grad jew iehor. Però jinkombi dejjem illi jigu valutati sew il-provi biex minnhom ikun jista' jinghad b'certezza jekk dawn jinnewtralizzawx il-presunzjoni legali stabilita fl-Artikolu 531 fuq referit;”*

Mill-kumpless tal-provi mressqa mill-partijiet, jirrizulta li l-konvenut ghalkemm *draughtsman,* ma kellux esperjenza f’*land surveying* tant li hu stess xehed li ma kellux esperjenza fil-kejl u tqassim ta’ art. Din il-prova ma giet kontradetta bl-ebda mod. Ghalhekk zgur li wiehed ma jistax jargumenta li l-fatt li l-konvenut kellu l-professjoni ta’ *draughtsman*, allura seta’ jobsor li sehhet l-invazjoni. Inoltre il-fatt li l-konvenut wettaq ix-xogholijiet minghajr ebda kontestazzjoni jew opposizzjoni da parti tal-atturi waqt l-ezekuzzjoni tax-xogholijiet, ukoll meta oggettivament meqjus, iwassal lill-Qorti biex tinklina lejn il-veduta tal-periti addizzjonali “illi tezisti fl-atti prova sal-grad tal-probabbiltà li titlob il-ligi illi l-konvenut agixxa in buona fede”. Ma’ dan il-Qorti zzid li l-atturi fil-fehma taghha, ma

sehhilhomx jippruvaw li l-konvenut kien in mala fede meta okkupa porzjon art appartenti lill-atturi.

Fil-fatt fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta tad-9 ta' Marzu, 2005, fl-ismijiet Victor Mangion et v. Raphael Aquilina et kien ritenut:

> *"Ghall-iskop ta' l-imsemmi artikolu l-buona fede rilevanti tikkonsisti f' dak il-konvinciment ragonevoli tal-kostruttur li hu qed jibni fuq art proprja tieghu u li ma kien qed jikkommetti ebda uzurpazzjoni. Dan l-istat soggettiv irid jezisti mill-bidu sat-tmiem tal-bini. …Minn dan kollu huwa desumibbli li l-attur attira l-attenzjoni tal-konvenut zmien wara li kien gja tlesta l-bini. Veru li f' xi zmien gibed l-attenzjoni tal-konvenut, però dan ma jfisserx dik l-opposizzjoni li trid il-ligi fil-precitat artikolu 571. Dan anke ghaliex il-konvenut ma setax isib ruhu mpedut gjaladarba l-kostruzzjoni kienet gja ilha lesta. Kif jghid il-Pacifici-Mazzoni, ["Beni" para. 2 (13)] "l'obbligazione deve essere fatta prima che la costruzione sia terminata". (Ara wkoll fuq dan il-punt decizjoni a Vol. XXXVII P II p 678);"*

L-atturi jikkontendu wkoll li huma ma kienux akkwiexxenti bl-ebda mod ghal dak li ghamel il-konvenut u li huma ghamlu kull opposizzjoni mehtiega meta saru jafu bl-invazjoni. Madankollu minn ezami tal-provi, jirrizulta car li l-atturi li kienu joqghodu fil-vicin kellhom suspett tal-invazjoni waqt li l-konvenut kien qieghed jibni (li mill-provi jirrizulta li l-bini tal-konvenut tlesta fil-bidu tas-sena 1991). Izda l-istess attur xehed li ma riedx jaqla' kwistjonijiet u stenna sakemm it-tifla waslet biex iddecidiet li trid tibni l-art taghhom, meta nkariga lil xi hadd jiehu l-qies ghall-ewwel darba u kien hawn li s-suspetti tieghu gew konfermati. Fil-fatt il-konvenut stess jixhed li l-ewwel darba li kellmu l-attur kien fis-sajf tas-sena 1991, meta kien diga tlesta x-xoghol. Ix-xhud Mario Gauci jixhed li l-attur baghat ittra lill-konvenut, izda kif rilevat mill-periti addizzjonali, l-unika ittra li ntbaghtet u li tirrizulta mill-atti, kienet dik ufficjali li tissemma fic-citazzjoni u cioè fis-6 ta' Dicembru, 1992, jigifieri aktar minn sena wara li lesta x-xoghlijiet il-konvenut. Ghalhekk jirrizulta car fil-kaz in ezami, li l-kostruzzjoni saret bil-konoxxenza tal-atturi, u kien biss wara li

tlestiet il-kostruzzjoni li huma ghamlu l-verifiki taghhom dwar l-arja uzata. L-opposizzjoni taghhom ghalhekk saret, kif rilevat mill-periti addizzjonali, meta kien hem diga *fait accompli* u ma saritx fil-waqt kif kontemplat fil-ligi.

Jirrizulta li jezistu c-cirkostanzi sabiex tigi milqugha l-eccezzjoni tal-konvenut fis-sens li jikkonkorru l-elementi kollha mehtiega sabiex isehh l-accessjoni u li l-proprjetà in kwistjoni ghalhekk tigi dikjarata tal-konvenut. Jonqos li jigi determinat il-kumpens li ghandu jinghata lill-atturi ghall-invazjoni tal-art taghhom li saret da parti tal-konvenut. Filwaqt li l-konvenut jikkontendi li jaqbel mal-valutazzjoni maghmula mill-periti addizzjonali li ddeterminaw li s-somma gusta u ekwa li ghandha tithallas lill-atturi in linea ta' danni a tenur tal-artikolu tal-ligi precitat hija ta' Lm22,000 (ekwivalenti ghal €51,246.21), l-atturi jikkontendu li din is-somma ma taghmilx gustizzja maghhom peress li ma tirriflettix il-valur tal-art fl-inhawi llum.

Wara li hasbet fit-tul fuq l-ilment tal-atturi, l-posizzjoni tal-konvenut u rat ukoll ir-rapport tal-periti addizzjonali fir-rigward, din il-Qorti tirrileva li l-ligi ma tahsibx biss ghall-valur tal-wicc tal-art okkupata bil-bini, izda trid tigi determinata u valutata wkoll kull hsara li tkun saret b'rizultat tal-invazjoni. Kien proprju dan il-kriterju li wassal lill-periti addizzjonali biex jaghtu valutazzjoni tal-art fil-mument li hejjew ir-rapport u mhux meta sehhet l-invazjoni. Izda tenut kont li ghaddew ghaxar snin minn mindu l-periti ghamlu l-valutazzjoni taghhom, huwa ritenut xieraq li jizdiedu l-imghaxijiet legali fuq is-somma stmata mill-periti teknici u dan biex jaghmel tajjeb ghad-danni mgarrba mill-atturi konsegwnza tal-invazjoni li saret da parti tal-konvenut.

Dan qieghed jinghad ukoll fuq l-iskorta ta' dak li ntqal minn din il-Qorti, diversament preseduta, fis-sentenza taghha tal-10 ta' Gunju, 2005, fl-ismijiet Mario Sammut v. Tarcisio Gatt, fejn inghad:

> *"Illi bazikament il-vertenza bejn il-partijiet tirriduci ruhha ghad-determinazzjoni tal-punctum temporis li ghandu jservi ta' bazi ghall-likwidazzjoni tal-kumpens, u cioè jekk mhux iz-zmien tal-invazjoni, jew iz-zmien l-aktar qrib ghal*

pronunzjament gudizzjali. Il-Qorti hija konsapevoli tal-linja gurisprudenzjali mehuda f' diversi sentenzi anke ricenzjuri u li hija fis-sens li l-kumpens ghandu jigi kkalkolat in bazi ghaz-zmien tal-invazjoni stante li kien f' dak iz-zmien li sar l-arrikkiment indebitu da parti tal-uzurpatur a skapitu ta' min sofra telf fil-patrimonju tieghu; minn naha l-ohra però din il-Qorti hija propensa li tikkondividi u taddotta r-ragunament guridiku espost fis-sentenza moghtija minn din il-Qorti fil-kawza PA Carmel Vella vs Victor Sammut et [deciza fit-18 ta' Frar 2004 per Imhallef Philip Sciberras] u li jwassal ghal rizultat aktar ekwitattiv, stante li jirrelata l-kumpens mal-valur ta' l-art fiz-zmien l-aktar qrib ghall-pronunzjament tas-sentenza.

… Fil-kaz precitat il-Qorti kompliet tosserva li hi l-fehma konsiderata taghha "illi l-funzjoni primarja tar-rizarciment hi dik li l-kompensazzjoni stabbilita ghandha tikkorrispondi sew ghall-pregudizzju arrekat … fis-sens li ghandha tigi restawrata, almenu per ekwivalente, l-qaghda ta' sid ta' l-art qabel ma sehh il-fatt kompjut. Mhux eskluz allura illi fit-tutela shiha ta' l-interessi tas-sid jittiehed kont, ghall-iskop tar-reintegrazzjoni, mill-privazzjoni subita, it-telf tal-profitt, in-nuqqas ta' l-utilizzazzjoni xierqa u ampja tal-proprjeta' tieghu, u elementi bhall-izvalutazzjoni monetarja ghall-iskop tad-determinazzjoni tal-pregudizzju patrimonjali tieghu f'termini monetarji. Fi kliem iehor il-likwidazzjoni ghandha tkun wahda ekwitattiva."

Din il-Qorti taqbel pienament ma dan il-hsieb guridiku u taddottah fl-intier tieghu, stante li, apparti milli huwa konformi mal-lokuzzjoni tal-imsemmi Artikolu, kif ukoll konsonu mal-principji generali regolanti r-rizarciment tad-danni, jwassal ghall-likiwdazzjoni gusta u ekwitattiva."

Hekk ukoll fis-sentenza fl-ismijiet Alex Spiteri et v. Joseph Sciberras et noe, deciza mill-Prim'Awla fl-20 t'Ottubru, 2005, kif konfermata mill-Qorti tal-Appell fl-10 ta' Novembru, 2008, inghad:

"Hu biss in forza tal-gudizzju tal-Qorti li jopera ruhu t-trapass tad-dritt tal-proprjetà in forza ta' l-accessjoni

invertita tal-porzjoni zviluppata minn min bena fuqha. Darba li l-proprjeta' tghaddi b'effett tas-sentenza, il-kumpens ghandu jirrifletti z-zmien ta' meta sehh it-trasferiment. L-indikat gurista Rimedio, fil-fatt tghid, a pag. 957, li "l'indennità costituisce debito di valore, e dev'essere determinata con riferimento al momento della sentenza di trasferimento". (enfasi mizjud minn din il-Qorti).

Din il-Qorti taqbel fis-shih ma' dak appena enuncjat u taghmlu taghha ghall-fini tal-kaz odjern. Ghalhekk in vista tal-premess u b'applikazzjoni tal-principji suesposti, filwaqt li tadotta l-valur determinat mill-periti addizzjonali fis-somma ta' €51,246.21 bhala l-kumpens dovut lill-atturi ghall-invazjoni li sofrew fil-proprjeta' taghhom, tillikwida wkoll s-somma ta' €41,221.61, rapprezentanti l-imghaxijiet bir-rata ta' 8% mid-data tal-prezentata tar-rapport tal-periti addizzjonali fit-2 ta' Gunju, 2006 sal-lum; b'hekk il-kumpens totali dovut lill-atturi ghandu jkun ta' €92,467.82.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:

Tilqa' l-ewwel talba tal-atturi u dan fis-sens li l-konvenut bena kostruzzjoni fuq il-proprjetà tal-atturi, b'tali mod li sehhet invazjoni fuq il-proprjetà attrici;

Tilqa' l-eccezzjoni tal-konvenut fis-sens li huwa bena in buona fede u fin-nuqqas ta' opposizzjoni fil-hin propizju da parti tal-atturi u konsegwentement tichad it-tieni u t-tielet talba tal-atturi relattivament ghat-tnehhija tal-bini tal-konvenut fuq dik il-parti tal-art proprjetà tal-atturi;

Tiddikjara li l-art invaza u li tifforma mertu tal-kawza odjerna u li tinsab indikata bl-ahmar, mill-periti tekniku fir-relazzjoni tieghu fuq Dok. PT1 a fol. 133 tal-process, bhala "arja usurpata", illum hija proprjetà tal-konvenut a tenur tal-artikolu 571 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

Tillikwida l-kumpens dovut lill-atturi minhabba l-invazjoni fuq indikata da parti tal-konvenut fis-somma ta' €92,467.82 (tnejn

u disghin elf erba’ mija u seba’ u sittin Ewro u tnejn u tmenin centezmu); u

Tikkundanna lill-istess konvenut jhallas lill-atturi din is-somma ta’ €92,467.82 (tnejn u disghin elf erba’ mija u seba’ u sittin Ewro u tnejn u tmenin centezmu).

L-ispejjez kollha tal-kawza ghandhom jigu sopportati mill-konvenut, hlief l-ispejjez tat-tieni u tat-tielet talba tal-atturi, li jibqghu a kariku tal-istess atturi.

IMHALLEF

DEP/REG